

## **Deputationsvorlage**

### **Bebauungsplan 2476**

**für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Hanna-Kunath-Straße, Flughafenallee, Hermann-Köhl-Straße und Flughafendamm zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1917  
(Bearbeitungsstand: 03.09.2015)**

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **öffentliche Auslegung**

### **I. Sachdarstellung**

#### **A) Problem**

Das Plangebiet umfasst mit ca. 11,5 ha einen nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes 1917 (rechtsverbindlich seit dem 16.09.1996), zwischen Hanna-Kunath-Straße, Flughafenallee, Hermann-Köhl-Straße und Flughafendamm. Er ist Teil der Airport-Stadt, die als Büro- und Dienstleistungsstandort am Bremer Flughafen liegt.

Es ist beabsichtigt, im Plangebiet eine leerstehende Büroimmobilie im Gewerbegebiet Airport-Stadt als Flüchtlingsunterkunft umzunutzen.

Die deutlich gestiegene Zahl von Flüchtlingen und Asylbegehrenden führt auch in Bremen dazu, dass bereits bestehende Standorte zu deren übergangsweisen Unterbringung nicht ausreichen, und dringend zusätzliche Standorte durch Umnutzung bestehender Gebäude entwickelt werden müssen.

Das geltende Planungsrecht schließt Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke aus, mit der Folge, dass die Flüchtlingsunterkunft nicht genehmigungsfähig wäre.

Zur Genehmigung des Vorhabens ist deshalb die Änderung des Bebauungsplanes 1917 erforderlich. Der Bebauungsplan 2476 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die mögliche Unterbringung der Flüchtlinge und Asylsuchenden im Plangebiet. Im Übrigen bleibt das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt; Wohnnutzungen sind auch weiterhin gemäß § 8 BauNVO ausgeschlossen.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mit der Maßgabe, zukünftig Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke auf den im Plangebiet liegenden Gewerbeflächen ausnahmsweise zuzulassen.

Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft, wird gebeten, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplanentwurf 2476 ist am 2. September 2015 vom Ortsamt Neustadt/ Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2476 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplanentwurf 2476 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Das Ergebnis wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung Energie und Landwirtschaft mitgeteilt.

5. Umweltbericht

Mit dem Bebauungsplan 2476 wird lediglich die „Art der Nutzung“ – die Zulässigkeit von sozialen Einrichtungen – neu geregelt. Neue Festsetzungen, die gegenüber den bisherigen Regelungen eine höhere Verdichtung und Versiegelung zur Folge hätten, werden nicht getroffen. Der Bebauungsplan hat daher keine Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder anderweitige umweltrelevante Schutzgüter. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls nicht gegeben.

Gleichwohl werden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Auf den Gliederungspunkt D) der Begründung – Umweltbericht – wird verwiesen.

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Entschädigungspflichten gemäß § 42 BauGB für die Stadtgemeinde Bremen könnten sich nur ergeben, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Die Nutzungsmöglichkeiten werden erweitert und daher wird keine Grundlage für eine Entschädigungspflicht geschaffen.

2. Gender-Prüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 2476 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Aufgrund der Planungsziele werden keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen. Die Schaffung der Grundlage für die übergangsweise Unterbringung der Flüchtlinge und Asylsuchenden sowie sonstige Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

D) Abstimmungen

Der Koordinierungsausschuss des Beirates Neustadt hat den Planentwurf mit der entsprechenden Begründung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis genommen.

Dem Beirat Neustadt wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

## II. **Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für den Geltungsbereich des öffentlich auszulegenden Planentwurfes 2476 (Bearbeitungsstand: 03.09.2015) ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 2476 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Hanna-Kunath-Straße, Flughafenallee, Hermann-Köhl-Straße und Flughafendamm (Bearbeitungsstand: 03.09.2015) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2476 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Hanna-Kunath-Straße, Flughafenallee, Hermann-Köhl-Straße und Flughafendamm (Bearbeitungsstand:03.09.2015) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan 2476 (Bearbeitungsstand: 03.09.2015)
- Entwurf des Bebauungsplans 2476 (Bearbeitungsstand: 03.09.2015)
- Protokoll der Einwohnerversammlung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

# **Begründung**

## **Bebauungsplan 2476**

**für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Hanna-Kunath-Straße, Flughafenallee, Hermann-Köhl-Straße und Flughafendamm zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1917 (Bearbeitungsstand: 03.09.2015)**

### **A) Änderungsgebiet**

Das Änderungsgebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Neuenland; seine Größe beträgt knapp 11,5 ha.

### **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

#### **1. Entwicklung und Zustand**

Der Planbereich befindet sich zwischen der Hanna-Kunath-Straße, Flughafenallee, Hermann-Köhl-Straße und Flughafendamm. Es ist Teil der Airport-Stadt, dem Büro- und Dienstleistungsstandort am Bremer Flughafen. Das stark durchgrünte Gewerbegebiet wird durch mehrgeschossige, straßenbegleitende Gebäude und großzügig angelegte Alleen geprägt. Freiflächen und Gebäude sind in einem guten und gepflegten Zustand. Der überwiegende Teil der Gebäude befindet sich in Nutzung. Beiderseits der Otto-Lilienthal-Straße, im Zentrum des Plangebiets, finden sich viele Dienstleister aus dem informationstechnischen und kaufmännischen Bereich. Einige der ansässigen Betriebe sind flughafenaffin ausgerichtet. Daneben finden sich im Gebiet auch ein Hotel, gastronomische Einrichtungen, Arztpraxen und ein Verwaltungsgebäude der Polizei.

#### **2. Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt die nördliche Teilfläche als Sonderbaufläche Airport-Stadt und den südlichen Bereich als gewerbliche Baufläche dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes 1917, rechtsverbindlich seit dem 16.09.1996. Im Bebauungsplan ist die Fläche im Wesentlichen als Gewerbegebiet festgesetzt.

#### **3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes, Verfahrensweise**

Ziel der Planung ist zunächst, dass im Plangebiet ungenutzte Büroimmobilien zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden können. Konkret steht derzeit im Plangebiet eine Immobilie, die aufgrund ihrer Architektur für die Unterbringung von Flüchtlingen geeignet ist, leer.

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) im November 2014 sind die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten für die übergangsweise Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden neu geregelt, klargestellt und befristet erleichtert worden. § 246 Absatz 10 BauGB enthält einen neben § 31 Absatz 2 BauGB tretenden

Sonderbefreiungstatbestand für festgesetzte und faktische Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO, auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2 BauGB). Danach kann in Gewerbegebieten für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Belange der Unterbringung von Flüchtlingen wurden durch eine Ergänzung in § 31 Abs. 2 BauGB besonders betont.

Damit die Genehmigung einer Flüchtlingsunterkunft im Plangebiet zulässig ist, ist die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 3 im Bebauungsplan 1917 erforderlich. Diese schließt, abweichend von den Formulierungen in § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in den Gewerbegebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke aus.

Auf Grund der Zielsetzung des bisher geltenden Bebauungsplans, die nicht grundsätzlich geändert werden soll, wird jedoch nicht das planerische Ziel verfolgt, eine allgemeine Zulässigkeit derartiger Anlagen festzusetzen. Die Entscheidung über soziale Einrichtungen muss dem jeweiligen Einzelfall gerecht werden. Das geeignete Mittel hierfür ist die Beibehaltung der prinzipiellen Zielsetzung des bisherigen Bebauungsplans, nämlich die Entwicklung eines flughafenorientierten Gewerbegebietes, und die Ermöglichung einer flexiblen Entscheidung im Einzelfall. Hierfür spricht auch, dass die seit Anfang 2015 steigende Zahl der Flüchtlinge sich zu einem noch nicht bestimmbareren Zeitpunkt voraussichtlich wieder verringern wird, so dass im Verwaltungsvollzug auf geringeren Bedarf reagiert werden kann.

Das durch die vorangestellten Gründe angeschobene Planverfahren wurde zum Anlass genommen, weitere Festsetzungen auf ihren aktuellen Bezug zu überprüfen.

Die angestrebte Änderung sieht deshalb vor, dass auch Anlagen, die gesundheitlichen Zwecken dienen, ausnahmsweise zulässig sind. Damit wird dem im Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020 formulierten Ziel, eine urbane und vielfältige Nutzungsmischung von Dienstleistungsstandorten wie der Airport-Stadt zu schaffen, Rechnung getragen.

Diese Erwägungen - ausnahmsweise Zulässigkeit von sozialen und gesundheitlichen Anlagen - betreffen nicht nur das Grundstück, das Anlass des aktuellen Bebauungsplanverfahrens ist. Hieraus folgt, dass das Plangebiet nicht auf das anlassgebende Grundstück, wie in der frühzeitigen Beteiligung zum Teil gefordert, beschränkt wird. Die Planungsziele erfordern einen weitergehenden Umgriff der Planung, die gleichwohl auf einen bestimmten Teil der Airportstadt beschränkt bleibt.

Das Plangebiet bleibt als Gewerbegebiet festgesetzt. Wohnnutzungen sind weiterhin gemäß § 8 der BauNVO ausgeschlossen. Ebenfalls bleiben Einzelhandel, KFZ-orientierte Betriebe und Speditionen sowie Anlagen, die kulturellen oder kirchlichen Zwecken dienen, ausgeschlossen.

Nach der angestrebten Änderung des Bebauungsplanes kann die Nutzung von Gewerbeimmobilien für Flüchtlingsunterkünfte im Einzelfall zugelassen werden. Soziale und gesundheitliche Einrichtungen sind dann ausnahmsweise zulässig.

#### Verfahrensweise des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird nicht als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB und auch nicht als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

(Bebauungsplan der Innenentwicklung) geführt. Die Wahl des regulären Verfahrens dient auch der möglichst vollständigen Erfassung aller betroffenen Belange. Da der Inhalt des Plans eng gefasst ist, wird angesichts des Handlungsdrucks auf Grund der derzeitigen Flüchtlingszahlen das Verfahren in kurzer Zeit bei voller Wahrung der Anforderungen des herkömmlichen Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Die betroffenen Belange wurden schon frühzeitig durch die Behörde ermittelt, es erfolgte sowohl eine gezielte Abfrage einzelner Belange als auch eine herkömmliche frühzeitige Beteiligung. Die im Rahmen der Beteiligung erhobenen Bedenken gegen den zeitlichen Ablauf greifen daher nicht. Weitere Gelegenheit zu Stellungnahmen besteht im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, deren Dauer aufgrund der Wahl des herkömmlichen Bauleitplanverfahrens - anders als rechtlich denkbar - nicht verkürzt wird, sondern innerhalb der üblichen Monatsfrist erfolgt.

## C) Planinhalt

### Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan konkretisiert die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung neu. Alle sonstigen Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans, wie das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Baugrenzen, gelten unverändert.

Die Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes 1917 mit dem Inhalt „Im Gewerbegebiet (GE, GE<sup>1</sup>) sind nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes“ schließt Anlagen für soziale Zwecke in den Gewerblichen Bauflächen des Bebauungsplanes aus.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2476 liegenden Teile des Gewerbegebietes (GE, GE<sup>1</sup>) wird ausschließlich die textliche Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes 1917 aufgehoben und durch zwei textliche Festsetzungen ersetzt.

Das Ziel des Bebauungsplanes 2476, soziale und gesundheitliche Anlagen ausnahmsweise zuzulassen, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1 gesichert. Um den Gebietscharakter und die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplanes 1917 zu bewahren, ist diese um die textliche Festsetzung Nr. 2 ergänzt. Somit sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

Der Plan 1917 verfolgt die Ziele:

- Neuordnung der Infrastruktur
- Entwicklung eines flughafenorientierten Gewerbebestandes (Gewerbegebiet Airport).

Angesiedelt werden sollten insbesondere Dienstleistungsbetriebe, die das Spektrum der am Gewerbebestandesort am Flughafen ansässigen Betriebe erweitern und Bezug nehmen auf das Infrastrukturangebot Flughafen. Aus diesem Grund wurden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. Die Begründung führt hier gewerbliche Nutzungen an, die sonst allgemein zulässig wären wie Einzelhandel, KFZ-orientierte Betriebe und Speditionen. Ebenfalls ausgeschlossen wurden aber auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, und gesundheitliche und soziale Zwecke, die nach der BauNVO ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig sein können.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Flüchtlingsstroms besteht derzeit ein großer Handlungsdruck, baulich geeignete Immobilien als Flüchtlingsunterkünfte umzunutzen. Der Bedarf an kurzfristigen Flüchtlingsunterkünften führt dazu, dass über 1.500 Personen bereits in Notunterkünften (Hallen, Zelten, usw.) untergebracht wurden. Das leerstehende Gebäude in der Otto-Lilienthal-Straße bietet Platz für eine Unterkunft, die in ihrer Qualität über den derzeit im Stadtgebiet eingerichteten Notunterkünften liegt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes 1917 existierte weder die gesetzliche Grundlage für die Unterbringung von Flüchtlingen noch war der heutige Bedarf an Flüchtlingsunterkünften abzusehen. Der Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit nach bisher geltendem Planungsrecht steht im Widerspruch zum oben beschriebenen Bedarf und soll deshalb über diesen Bebauungsplan aufgehoben werden.

Unabhängig von dem Ziel, durch die Planänderung die Unterbringung der Flüchtlinge und Asylsuchenden im Plangebiet zu ermöglichen, ist davon auszugehen, dass soziale Anlagen oder gesundheitliche Einrichtungen grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf den Gebietscharakter haben.

Beispielhaft ist hier das Thema Facharztzentrum zu benennen. In den letzten Jahren zeigt sich ein deutlicher Trend zum Aufbau von Facharztzentren. Diese lassen sich oft aufgrund des durch sie induzierten Verkehrsaufkommens nicht verträglich in Wohngebieten unterbringen. Für solche Einrichtungen kann das bestehende gut erschlossene Gewerbegebiet unter Umständen der richtige Standort sein. In jedem Fall muss die Bewahrung des Gebietscharakters im Vordergrund stehen und die Zulässigkeit am Einzelfall entschieden werden können.

Bestimmte Anlagen des Gesundheitswesens wie Polikliniken, Unfallstationen, Untersuchungslabore, Gesundheitsämter, Einsatzstellen öffentlicher oder privater Rettungsdienste gefährden nicht die Gebietskategorie und können durchaus Beziehung zum Flughafen aufweisen.

Soziale Anlagen wie beispielweise Kindergärten und Stationen ambulanter Pflegedienste müssen nicht im Widerspruch zu den Zielen des Bebauungsplanes 1917 stehen, da sie auf einem Konzept beruhen könnten, das speziell für die Arbeitnehmer in der Airport-Stadt zugeschnitten ist. Ihre Zulässigkeit ist jedoch im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren zu prüfen. Insbesondere gilt dies hinsichtlich des Umgebungslärms, der auch zur Unzulässigkeit eines Vorhabens führen kann.

Dagegen ist die Zulässigkeit von sozialen oder gesundheitlichen Anlagen, die der dauerhaften Unterbringung von Menschen dienen, wie z. B. Jugendwohneinrichtungen und Pflegeheime, nicht Ziel dieses Bebauungsplans. Daher werden diese Anlagen im Bebauungsplan nicht zugelassen. Bei entsprechenden Anträgen auf Erteilung einer Ausnahme ist regelmäßig von einer negativen Ermessensentscheidung auszugehen.

Die Rechtsprechung definiert Gebäude, die der Unterbringung und Betreuung von Menschen dienen, z. B. von Obdachlosen, Asylbewerbern, Aus- und Übersiedlern sowie andere Unterkünfte mit Unterbringungs- und Betreuungscharakter als Anlagen, die sozialen Zwecken dienen, und stellt klar, dass dies keine Wohngebäude sind. Sie werden jedoch als wohnähnlich beurteilt und erfordern deshalb regelmäßig die Erteilung von Befreiungen. Gemäß der Gesetzesänderung vom November 2014 lässt das Baurecht für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende in Gewerbegebieten diese Möglichkeit der Befreiung ausdrücklich zu. Dabei ging der Gesetzgeber davon aus, dass in den Unterkünften die Bewohner nur wenige Monate untergebracht sind. Bei der Genehmigung von Unterkünften ist deshalb Voraussetzung, dass das Nutzungskonzept gezielt auf Personengruppen ausgerichtet ist, die nicht dauerhaft am Standort untergebracht sind.

In Bremen werden derzeit an Standorten in Gewerbegebieten Übergangwohnheime, Notunterkünfte und Außenstellen der Zentralen Aufnahmestelle für Asylbewerber und Flüchtlinge (ZAST) genutzt. Die Genehmigung einer reinen Wohnnutzung als Nachnutzung einer Flüchtlingsunterkunft lässt das Gesetz im Gewerbegebiet nicht zu.

Im Genehmigungsverfahren für das einzelne Vorhaben wird zu prüfen sein, ob das jeweilige Vorhaben, etwa die im Raum stehende Flüchtlingsunterkunft, mit den anderen zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet verträglich ist. Wenn erhebliche Lärmkonflikte zu erwarten sind, die die Nutzbarkeit ausschließen, wird das etwa nicht der Fall sein. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde insbesondere auf die Nähe des Plangebietes zu dem internationalen Verkehrsflughafen, auf die Hauptzufahrt zum Terminal und die aufgeständerte A 281 sowie das Tag und Nacht von schweren LKW angefahrene Briefzentrum der Deutschen Post hingewiesen. Die Lärmbelange sind bereits frühzeitig ermittelt worden, gegen die Schaffung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit bestehen keine Bedenken. Die Lärmsituation steht dem nicht entgegen. Im Genehmigungsverfahren muss eine weitere konkrete Prüfung erfolgen.

Die Integration von Flüchtlingen und Asylbegehrenden im Plangebiet kann etwa aufgrund der Anbindung an die Innenstadt (Straßenbahn) erfolgen. Einzelne Aspekte werden im Genehmigungsverfahren zu betrachten sein.

Die Dauer und die konkrete Nutzungsart einer beantragten Nutzung werden im Genehmigungsverfahren geprüft. Insbesondere im Hinblick auf die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft folgen aus dem durch die Rechtsprechung konkretisierten Gebot der Rücksichtnahme bestimmte Anforderungen, welche die Genehmigungsbehörden zu beachten haben und die sich auch bisher in der Praxis als konfliktvermeidend bewährt haben. Hierzu kann im Rahmen einer ausnahmsweisen Nutzung auch eine Entscheidung über die Dauer gehören. Generell gilt, dass die Schaffung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit eine sehr weitgehende Berücksichtigung von Belangen im Ermessenswege gestattet, welche im herkömmlichen Baugenehmigungsverfahren, bei dem ein rechtlich gebundener Anspruch besteht, in dieser Form nicht möglich ist. Allerdings kann in diesem Bebauungsplanverfahren keine Bewertung und Information über einzelne konkrete Objekte erfolgen.

Eine eventuelle frühere Förderung aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) zugunsten einzelner Immobilien wird durch die Schaffung von Ausnahmevorschriften auf planungsrechtlicher Ebene, die dem Gebietstyp nach der BauNVO entsprechen, nicht tangiert.

Aufgrund der Anforderungen an Bebauungspläne, die lediglich generell-abstrakte Regelungen auf der Basis entsprechender Ermächtigungsgrundlagen gestatten, kann die in der frühzeitigen Beteiligung geforderte Festschreibung der Anzahl möglicher Standorte nicht erfolgen. Eine Beurteilung der Verträglichkeit eines Vorhabens erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, bei dem insbesondere im Rahmen des Ermessens die Bedeutung für das Baugebiet zu betrachten sein wird (etwa durch die Beteiligung des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist darauf hingewiesen worden, dass Boden und Grundwasser im Plangebiet zum Teil verunreinigt sind. Die diesbezüglichen Erkenntnisse gehen zurück auf das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan 1917 und wurden in den Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 1917 weiter behördlich berücksichtigt (z.B. Information der Anwohner durch Schreiben im Jahre 2012). Auf Grund der Verunreinigungen, die bereits im Bebauungsplan 1917 gekennzeichnet sind, wird auch in den vorliegenden Bebauungsplan eine Kennzeichnung aufgenommen, die allerdings noch stärker räumlich differenziert. Flächen mit Bodenverunreinigungen sind mit A und B gekennzeichnet, auf der mit B gekennzeichneten Fläche besteht zusätzlich eine Grundwasserverunreinigung. Im Bereich der Fläche A sind die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen und Wohngebiete überschritten. Dementsprechend wird eine Festsetzung zur Versiegelung der Flächen getroffen, damit insbesondere durch die Anlage von Kinderspielflächen kein Konflikt mit den vorhandenen Verunreinigungen entsteht.

In der frühzeitigen Beteiligung ist weiter vorgeschlagen worden, Festsetzungen zur Gründung von Gebäuden zu treffen, um das Grundwasser zu schützen, sowie Regelungen zur Versickerung vorzusehen. Der letztere Vorschlag betrifft die gezielte Versickerung insbesondere von Wasser, das von Dächern und versiegelten Flächen abgeleitet wird. Dieses Wasser soll nicht auf dem Grundstück selbst versickert werden. Auf Grund des eng beschränkten Regelungsumfangs des vorliegenden Bebauungsplans, der lediglich Bestimmungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung enthält, sollen Festsetzungen, die die bauliche Ausführung von Gebäuden und den Umgang mit Niederschlagswasser allgemein betreffen, nicht vorgenommen werden. Eine solche tiefer gehende Änderung der Planinhalte des Bebauungsplans 1917 soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erfolgen. Auf Grund des Handlungsdrucks, der durch die vorstehend geschilderte Flüchtlingssituation gegeben ist, wird auf weitergehende Regelungen zum Umweltschutz verzichtet. Es bestehen jedoch konkrete Überlegungen, zukünftig im Bereich der Airport-Stadt durch einen umfassenderen Bebauungsplan den seit fast 20 Jahren in Kraft befindlichen Bebauungsplan 1917 an die Anforderungen der heutigen Zeit umfassend anzupassen und hierbei sowohl den Gewerbebetrieben als auch den weiteren Belangen, insbesondere des Umweltschutzes, besser gerecht zu werden. Die vorliegend geltend gemachten Belange können dann erneut berücksichtigt werden.

Dementsprechend wird in den vorliegenden Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen:

*„Im Bereich der Flächen A und B ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Erhalt bzw. Herstellung einer Versiegelung oder Abdeckung bzw. Bodentausch) dauerhaft sicherzustellen, dass sowohl der Kontakt mit dem belasteten Material als auch eine Verlagerung ins Grundwasser unterbunden wird. Freiflächen sind möglichst zu versiegeln, unversiegelt bleibende Flächen sind mit mindestens 0,3 m pflanzfähigem Boden abzudecken und zu begrünen. Eine Begrünung durch Schotterrasen oder vergleichbare wasserdurchlässige Deckschichten führt zu einer erhöhten Versickerung von Niederschlagswasser und ist aus Gründen des vorbeugenden Umweltschutzes abzulehnen.“*

Als Kennzeichnung wird aufgenommen:

*„Im Bereich der gekennzeichneten Flächen A und B ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0,30 – 1,80 m mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Blei, Chrom und Kupfer sowie polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) verunreinigt. Die Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen und Wohngebiete sind überschritten. Die Bodenverunreinigung durch Schwermetalle und PAK ist vermutlich auffüllungsbedingt.“*

*Im Bereich der Fläche B ist das Grundwasser erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) bis zu 2.500 µg/l, davon Vinylchlorid (VC) bis zu 450 µg/l, verunreinigt. Die Konzentrationen liegen über dem Maßnahmenschwellenwert der „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden“ der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA). Aufgrund der Verunreinigung des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) wird gemeinsam mit dem Gesundheitsamt Bremen empfohlen, in diesem Bereich Wasser aus Gartenbrunnen bis auf weiteres nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen.“*

## **D) Umweltbericht**

Mit dem Bebauungsplan 2476 wird grundsätzlich lediglich die „Art der Nutzung“ – die Zulässigkeit von sozialen Einrichtungen – neu geregelt. Neue Festsetzungen, die gegenüber den bisherigen Regelungen eine höhere Verdichtung und Versiegelung zur Folge hätten, werden nicht getroffen. Der Bebauungsplan hat daher keine Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder anderweitige umweltrelevante Schutzgüter. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls nicht gegeben.

### Lärmauswirkungen

Die Lärmkartierung des Referats Immissionsschutz und umweltfreundliche Mobilität zum Gesamtlärm (Schienen- und Straßenverkehrslärm) zeigt nur für die direkt an den Flughafendamm angrenzenden Gebäude kritische Lärmpegel. Die Lärmpegel wurden für eine Höhe von 4 m berechnet. Für alle Bauvorhaben, die der Unterbringung von Personen in Wohnheimen dienen, sind vor Ort die tatsächlich erreichten Lärmpegel zu prüfen. Diese können innerhalb des Plangebiets aufgrund von Überflugeräuschen eventuell hohe Schallspitzen erreichen. Es ist darauf zu achten, dass für Schlafräume nachts am Ohr des Schlafers ein Innenschallpegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird. Oberste Stockwerke und die der Start- und Landebahn zugewandten Gebäudeseiten im oberen Bereich, die durch umliegende Gebäude vom Lärm nicht abgeschirmt werden, sind eventuell nicht als Schlafräume nutzbar. Hier sind ergänzende Nutzungen unterzubringen oder dieser Gebäudeteil entsprechend schallgedämmt und mit Belüftungsvorrichtungen auszustatten.

### Altlasten

Im Bereich des Plangebietes wurden flächendeckend historische Recherchen und technische Untersuchungen durchgeführt. Aus diesen bereits aus den 1990er Jahren vorliegenden Untersuchungen ergibt sich für ein Gebiet zwischen der ehemaligen Neuenlander Kämpfe und dem Helgolandgraben die Empfehlung für eine Kennzeichnung.

Unter einer vorhandenen Versiegelung folgt eine künstliche Auffüllung aus Sanden, die bis auf die Bereiche der öffentlichen Verkehrswege, mit Bauschutt und Schlacke durchmischt sind. Darunter folgt der natürlich anstehende holozäne Schluffhorizont (Auelehm) als wenig durchlässige Schicht in einer Mächtigkeit zwischen 1,0 und 5,5 m. Unterhalb des Auelehms folgt eine ca. 17 m mächtige pleistozäne Schicht der Wesersande. Im Liegenden der Wesersande folgt der pleistozäne Lauenburger Ton. Das Grundwasser steht unterhalb des Auelehms gespannt an.

Die vorhandene künstliche Auffüllung zeigt erhöhte Analysewerte, die die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 für Kinderspielflächen und Wohnen in einem größeren Teilbereich überschreiten. Die festgestellten Gehalte für die Schwermetalle Blei, Chrom und Kupfer in der Auffüllung überschreiten die Z2-Zuordnungswerte der LAGA (Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall). Im Falle von Bodenbewegungen ist daher zu berücksichtigen, dass eine Verwertung von Böden nur eingeschränkt möglich sein kann.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets liegt eine Grundwasserverunreinigung durch LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) vor. Die Ursache befindet sich auf einem Grundstück am ehemaligen Wattweg.

Die Nutzung von LHKW-belastetem Grundwasser kann zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen. Wissenschaftlich belegte Grenzwerte für eine genaue Gefährdungsabschätzung der Gartenbrunnennutzung gibt es bislang nicht. Es wird daher gemeinsam mit dem Gesundheitsamt Bremen empfohlen, Wasser aus Gartenbrunnen bis auf weiteres nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie Gießwasser zu

nutzen. Dies ist eine vorsorgliche Empfehlung. Wenn diese beachtet wird, sind gesundheitliche Beeinträchtigungen auszuschließen. Die Anwohner wurden im Jahre 2012 entsprechend dem jeweiligen Kenntnisstand über die Grundwasserverunreinigung informiert.

Die Bewertung wurde aufgrund der geplanten auszuweisenden Nutzung als Gewerbegebiet mit der Zulassung von Anlagen für soziale Zwecke (z. B. aktuell die Zulässigkeit der Unterbringung von Flüchtlingen) anhand der Prüfwerte für Kinderspielflächen-Wohngebiet / Industrie- und Gewerbeflächen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 1999) vorgenommen.

Ein Nutzungskonflikt ist nur gegeben, wenn die großflächige Versiegelung bzw. Abdeckung geöffnet wird. Außerdem wurden die „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, 1994“ der LAWA - Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, herangezogen.

Zum Umgang mit diesen Umweltbelangen werden die im Rahmen der Begründung erläuterten Kennzeichnungen und Festsetzungen getroffen.

Weitere zusätzliche Angaben zum Umweltbericht sind nicht notwendig.

## **E) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung**

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Entschädigungspflichten gemäß § 42 BauGB für die Stadtgemeinde Bremen könnten sich nur ergeben, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Die Nutzungsmöglichkeiten werden erweitert und daher wird keine Grundlage für eine Entschädigungspflicht geschaffen.

### **2. Gender-Prüfung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Aufgrund der Planungsziele werden keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen. Die Schaffung der Grundlage für die übergangsweise Unterbringung der Flüchtlinge und Asylsuchenden sowie sonstige Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

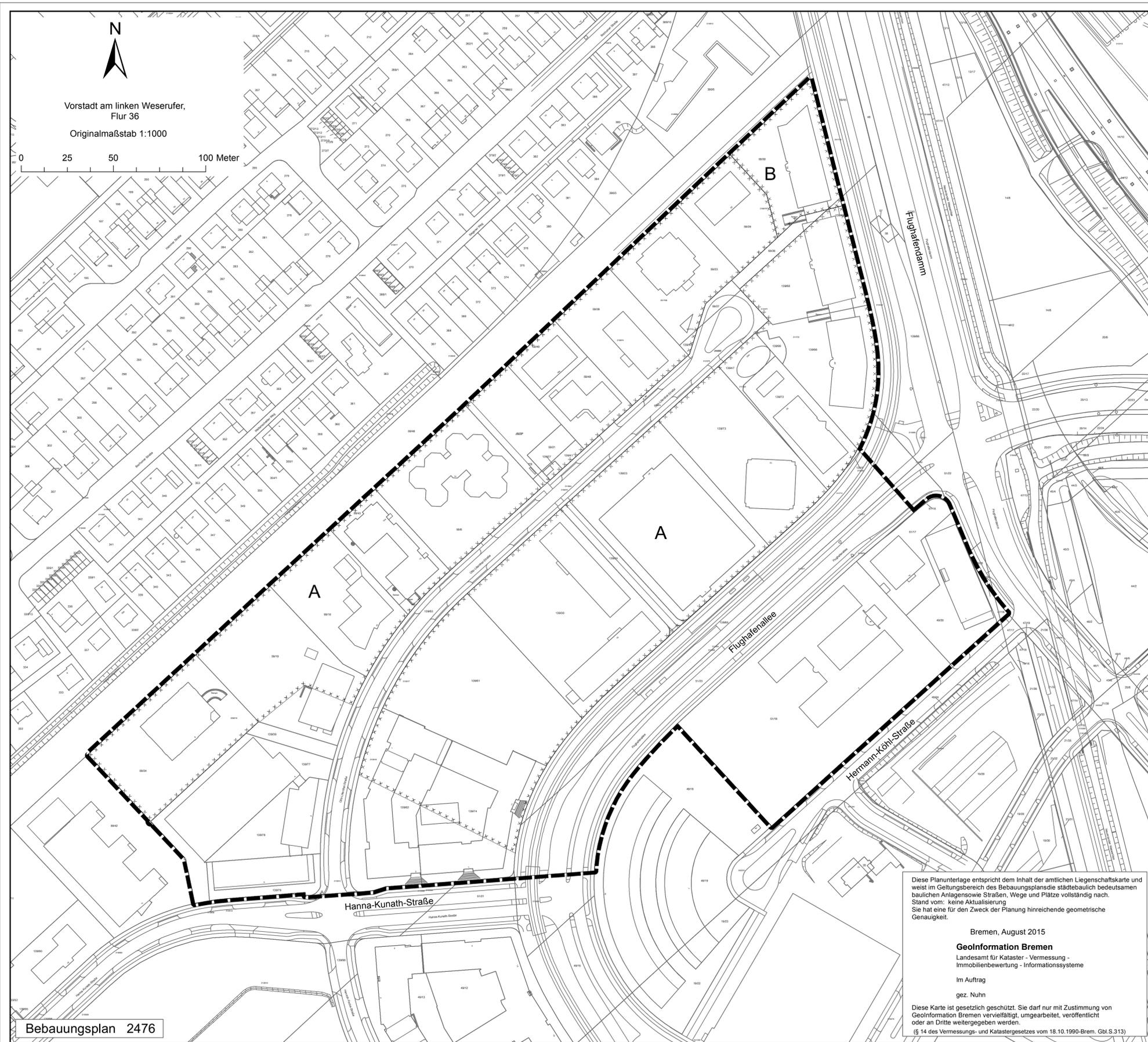
Für Entwurf und Aufstellung

Im Auftrag

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Bremen, 2015

.....  
Senatsbaudirektorin



### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2476 liegende Gewerbegebiet gelten abweichend von den Festsetzungen im Bebauungsplan 1917 (GE, GE1) folgende textliche Festsetzungen:

1. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.
2. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind abweichend vom § 8 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
3. Im Bereich der Flächen A und B ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Erhalt bzw. Herstellung einer Versiegelung oder Abdeckung bzw. Bodentausch) dauerhaft sicherzustellen, dass sowohl der Kontakt mit dem belasteten Material als auch eine Verlagerung ins Grundwasser unterbunden wird. Freiflächen sind möglichst zu versiegeln, unversiegelt bleibende Flächen sind mit mindestens 0,3 m pflanzfähigem Boden abzudecken und zu begrünen. Eine Begrünung durch Schotterterrassen oder vergleichbare wasserdurchlässige Deckschichten führt zu einer erhöhten Versickerung von Niederschlagswasser und ist aus Gründen des vorbeugenden Umweltschutzes abzulehnen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1917 Blatt 1 gelten ansonsten unverändert weiter.

### KENTTLICHMACHUNG

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im Bereich der gekennzeichneten Flächen A und B ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0,30 – 1,80 m mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Blei, Chrom und Kupfer sowie polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) verunreinigt. Die Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen und Wohngebiete sind überschritten. Die Bodenverunreinigung durch Schwermetalle und PAK ist vermutlich auffüllungsbeding.

Im Bereich der Fläche B ist das Grundwasser erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) bis zu 2.500 µg/l, davon Vinylchlorid (VC) bis zu 450 µg/l, verunreinigt. Die Konzentrationen liegen über dem Maßnahmenschwelwellenwert der „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden“ der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA). Aufgrund der Verunreinigung des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) wird gemeinsam mit dem Gesundheitsamt Bremen empfohlen, in diesem Bereich Wasser aus Gartenbrunnen bis auf weiteres nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen.“

Diese Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
Stand vom: keine Aktualisierung  
Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, August 2015  
**GeoInformation Bremen**  
Landesamt für Kataster - Vermessung - Immobilienbewertung - Informationssysteme  
Im Auftrag  
gez. Nuhn

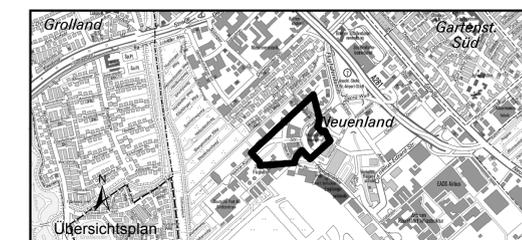
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.  
(§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 18.10.1990-Brem. Gbl.S.313)

### FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

## BEBAUUNGSPLAN 2476

für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Hanna-Kunath-Straße, Flughafenallee Hermann-Köhl-Straße und Flughafendamm zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1917

(Bearbeitungsstand: 03.09.2015)



Für Entwurf und Aufstellung  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Bremen, .....  
Im Auftrag .....  
Senatsbaudirektorin

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Im Auftrag .....

Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt-Wollmershausen vom ..... bis ..... ausgelegen  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am .....  
Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....

.....  
Senator  
.....  
Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ....., Seite .....

Bearbeitet: Halves  
Gezeichnet: Vogt 03.09.2015 (TÖB/b.A.)  
Verfahren: Eickhoff

**Bebauungsplan**  
**2476**